

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы**

**по Костромской области**

пер. Кадыевский, 4, г. Кострома, 156000

тел. (4942) 35-53-55, факс (4942) 35-53-55

e-mail: to44@fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 044/01/18.1-167/2019**

Резолютивная часть решения оглашена «29» июля 2019 г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «30» июля 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению жалоб, поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

Председатель Комиссии:

«...» заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области

Члены комиссии:

«...», главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России;

«...», ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 «О защите конкуренции» жалобу «...» на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» (почтовый адрес: «...» Закрытого акционерного общества "ЗАВОЛЖСКОЕ"),

в присутствии на заседании: «...», «...», представителя организатора торгов конкурсного управляющего – «...».

УСТАНОВИЛ:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее - Костромское УФАС России) поступила и была рассмотрена жалоба «...» на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» Закрытого акционерного общества "ЗАВОЛЖСКОЕ").

Уведомлением о принятии жалобы к рассмотрению (исх. от 16.07.2019 № 1810/04) заседание Комиссии по рассмотрению жалобы было назначено на 22.07.2019 г. в 16 часов 00 минут по адресу: г. Кострома, пер. Кадыевский, д. 4, 3 этаж.

Определением о продлении срока рассмотрения жалобы (исх. От 23.07.2019 № 1929/04), ввиду отсутствия возможности для полного и всестороннего рассмотрения жалобы по существу, а также имеющейся необходимости в запросе и получения от организатора торгов дополнительной информации срок рассмотрения продлился до 29.07.2019.

Данным определением у конкурсного управляющего были истребованы информация и документы, предусмотренные ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 «О защите конкуренции». Запрашиваемая информация представлена в полном объеме.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлены следующие обстоятельства.

Порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127 "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор купли – продажи имущества считается заключенным с момента его подписания.

Из пункта 2 статьи 69 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 "О государственной регистрации недвижимости" следует - права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей.

Согласно решения по делу № А31-7369/2016 от 18.04.2017г. закрытое акционерное общество «Заволжское» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Из пояснений представителя конкурсного управляющего, заявитель, являлся учредителем ЗАО «Заволжское», в свое время имел возможность оформить право

собственности на объекты недвижимости, указанные в заявлении, но не сделал этого.

Так же, законодательство Российской Федерации не содержит обязательного требования по оформлению права собственности на объекты недвижимости перед их реализацией конкурсным управляющим.

На момент объявления торгов по продаже указанного недвижимого имущества, споров в отношении указанного имущества не имелось. Так же собранием кредиторов, залоговым кредитором был утвержден порядок продаж.

На основании требований Закона о банкротстве конкурсным управляющим проведена оценка имущества ЗАО «Заволжское» от 29.03.2018 № 1508/17-9, данная оценка опубликована на Федресурсе (<https://bankrot.fedresurs.ru/>) 30.03.2018 номер сообщения № 2579055.

Согласно оценке имущества, исследование и анализ проводился определением рыночной стоимости объектов капитального строительства затратным подходом, при котором оценщик описал конструктивные элементы объектов – фундамент, стены, крыши (страница 90), что подтверждает факт оценки недвижимого имущества и дает ясное представление о ее предмете.

Конкурсным управляющим 12.04.2019 на Федресурсе размещено объявление о проведении торгов (№ сообщения 3659330), где указано что имущество должника продается лотами.

Лот содержит следующую информацию:

- наименование имущества,
- площадь,
- инвентарный номер,
- адрес объекта,
- начальная стоимость.

Приложением к объявлению размещен проект договора купли – продажи в котором содержится номер лота, описание имущества, с указанием инвентарного номера, начальная цена, шаг, задаток, а также классификация имущества.

Согласно данной классификации имущество определено, как здания (кроме прочих жилых), машины и оборудование, что дает заинтересованному покупателю ясное представление о приобретаемом имуществе.

На основании пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 9 статьи 110 закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах

имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Как пояснил представитель конкурсного управляющего в ходе рассмотрения дела, во время проведения торгов при продаже имущества (предприятия) должника обращений за разъяснениями в отношении характера реализуемого имущества не поступало.

Конкурсным управляющим дополнительно, на сайте lot-online (<https://lot-online.ru/home/index.html>), размещена информация о имуществе, выставленном на торгах.

Таким образом, к информации о проведении торгов и участию в них организатором торгов был обеспечен полноценный доступ всех заинтересованных лиц.

Споров и претензий в отношении торгов или выставленного имущества не имеется.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов

В ходе заседания заявитель не представил доводов и доказательств о нарушении его прав, как и не представил доказательств о недостаточности указанных сведений для обращения потенциальных покупателей, либо того, что потенциальные покупатели не смогли принять участие в торгах, подавать заявки, иметь объективное представление о продаваемом имуществе, что привело (могло привести) к снижению цены на торгах.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пункта 1 части 10 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛ:**

1. Признать жалобу «...» на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» ..., необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: